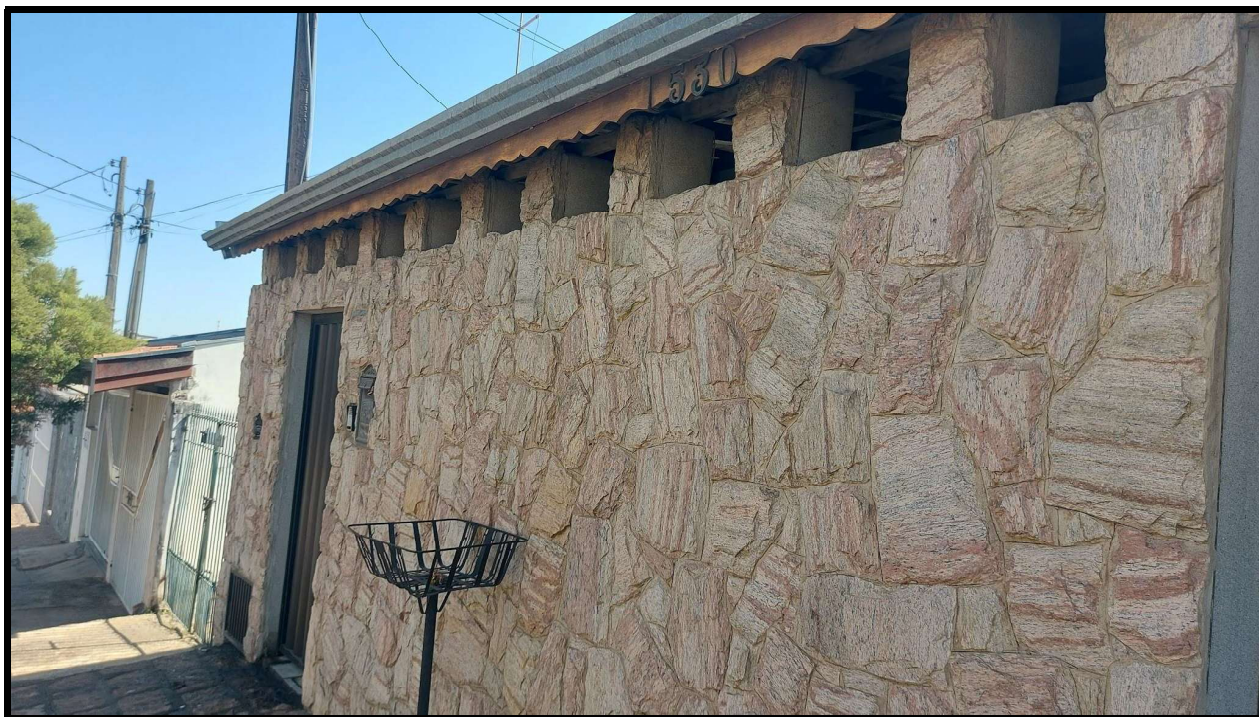


PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA



Bem Avaliando:

Matrícula Imobiliária nº 11.523 - 01º CRI de Indaiatuba/SP
Rua Rua Cesar Zoppi, 530
CEP 13.344-411 - Jardim Tropical
Indaiatuba/ SP

Finalidade da Avaliação
Apuração de Valor de Venda

Solicitante
05º Vara Cível Foro de Indaiatuba/SP

Processo
0003208-24.2023.8.26.0248 - Cumprimento de Sentença

Metodologia Aplicada

Método Comparativo Direto de Mercado - NBR 14.653 Parte 1 e 2

CONCLUSÕES RESUMIDAS

VALOR DE VENDA

O valor de mercado sugerido para venda do imóvel objeto da Matrícula Imobiliária nº 11.523 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP, descrito como:

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matricula 11.523		ficha - 01 -	
Indaiatuba, 06 de		janeiro de 198 1.	
IMÓVEL: Um lote de terra sob nº 06 da quadra 22 do loteamento denominado JARDIM MORADA DO SOL, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com 250,00 m2, medindo 10,00 m de frente para a Rua 09, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 30, por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados dividindo de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 07			

Valor Total de Venda

R\$ 585.000,00

(quinhentos e oitenta e cinco mil reais)

Ref. Setembro de 2024

Sumário

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	4
2. VISTORIA E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.1. LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL	5
2.2. USO DO IMÓVEL	7
2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS	7
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL	10
2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES	10
2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	11
3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO	12
4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL	22
4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS	22
4.2. DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO	23
4.3. HOMOGENEIZAÇÃO DOS FATORES	23
4.4. TRATAMENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO	24
4.5. SANEAMENTO DAS AMOSTRAS ("CRITÉRIO DE CHAUVENET")	26
4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO	27
4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO	27
4.6. VALOR DO IMÓVEL	27
5. ENCERRAMENTO	28
ANEXO 1 - MATRÍCULA IMOBILIÁRIA Nº 11.523 - 1º CRI Indaiatuba/SP	29
ANEXO 2 - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL	32
ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS	34

1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Tem por objeto o presente parecer sugerir, através de metodologia adequada o valor de mercado para venda do imóvel objeto de matrícula imobiliária nº 11.523 do 1º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba / SP.

A avaliação do imóvel levou em consideração os seguintes aspectos:

- a) As documentações disponíveis do imóvel
- b) A localização do imóvel no município de Indaiatuba/SP, e seu estado de conservação;
- c) As ofertas de imóveis semelhantes, no bairro Jardim Morada do Sol, no município de Indaiatuba/SP.
- d) Parâmetros de homogeneização previstos nas normas e fatores imobiliários que influenciam no valor do imóvel.
- e) As normas básicas e procedimentos previstos pela NBR 14653-1 e 14653-2 da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas e das recomendações técnicas do IBAPE Nacional - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias.

Cumpre-nos informar também, que toda a documentação e informações referentes ao imóvel foram baseadas na documentação fornecida, não sendo consideradas eventuais restrições que não sejam de nosso conhecimento.



Google Maps - Rua César Zoppi, 530 - Indaiatuba/SP



Google Maps - Rua César Zoppi, 530 - Indaiatuba/SP

2.2. USO DO IMÓVEL

Conforme constatação, a casa residencial é habitada pelo executado Anthony Menezes Berto de Siqueira e família.

2.3. DOCUMENTAÇÃO E DADOS LEGAIS

De acordo com a Matrícula Imobiliária nº 11.523 do 01º Cartório de Registros de Imóveis da Comarca de Indaiatuba/SP, conforme documento juntado no ANEXO 01.

O imóvel avaliando possui a seguinte descrição tabular:

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
DE INDAIATUBA - SP			
matrícula 11.523	ficha - 01 -	Indaiatuba, 06 de janeiro de 1981.	
IMÓVEL: Um lote de terra sob nº 06 da quadra 22 do loteamento denominado JARDIM MORADA DO SOL, nesta cidade e comarca de Indaiatuba, com 250,00 m ² , medindo 10,00 m de frente para a Rua 09, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 30, por 25,00 m da frente aos fundos de ambos os lados dividindo de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 07			
AV5/11.523. Indaiatuba, 08/07/88. Conforme Auto de Vistoria - 147/86, expedido pela P.M.I. em 24/06/86, verifica-se que no imóvel descrito nesta matrícula Juscelino Gomes Lopes construiu o prédio residencial nº530, da Rua Cesar Zoppi (antiga Rua 09), com 80,25m ² de área construída (Processo 1632/85). - Foi apresentada em Cartório a Certidão Negativa de Débito nº. 771289, expedida pelo IAPAS, agência Local em 22/06/88. A construção foi estimada em R\$ 95.221,00. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 56.327. O Esc.Hab. <i>[Assinatura]</i> (Nataanael Ap.Lopes Pereira). O Of.Maior, <i>[Assinatura]</i> (Luiz Beriam).-			

Verifica-se que na matrícula está averbada em Av.05 a construção existente no lote de um prédio residencial com 80,20m² de área construída.

Junto à Prefeitura do Município de Indaiatuba, o imóvel está cadastrado para fins de lançamento de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) sob o nº: 5057.0607.0-8 e 5057.0607.1-6, em nome de Antonio Berto de Siqueira Neto CPF 992.207.258-00.

- Carnê IPTU 2024
CADASTRO: 505706070-8

	PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS IPITU 2024	ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento. O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado. Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada. PARCELA EM ATRASO - Emita uma nova guia com o devido valor corrigido. ACRÉSCIMOS LEGAIS , sobre o valor da parcela em atraso serão: Multa de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e Juros de 0,5% ao Mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023) Os BANCOS e as CASAS LOTÉRICAS não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 26/12/2024. Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023). Todos os débitos ficam reservados ao Município para reaver, corrigir, alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE 19 Proprietário: ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO Responsável: ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO C.P.F. / C.N.P.J.: 992.207.258-00 R. CESAR ZOPPI 00530 JARDIM MORADA DO SOL INDAIATUBA SP 13346-450		
3 P10 / 94016		

Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMIÇÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO														
5057.0607.0-8	Predial	04.21.14.08.006.001	JAN/2024	1%	1.024,19														
LOCAL DO IMÓVEL R. CESAR ZOPPI 00530				DESCONTOS	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">ZONA 004</td> <td style="text-align: center;">DESC. DO IMPOSTO (R\$)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">153,63</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">%</td> <td style="text-align: center;">DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,00</td> <td style="text-align: center;">0,00</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">* Lei Comp. 102/2023</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$):</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">0,00</td> </tr> </table>	ZONA 004	DESC. DO IMPOSTO (R\$)	153,63		%	DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$)	0,00	0,00	* Lei Comp. 102/2023		REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$):		0,00	
ZONA 004	DESC. DO IMPOSTO (R\$)																		
153,63																			
%	DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$)																		
0,00	0,00																		
* Lei Comp. 102/2023																			
REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$):																			
0,00																			
LOTEAMENTO JD. MORADA DO SOL																			
CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%; text-align: center;">QUADRA</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">LOTE</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">USO E OCUP. DO SOLO</td> <td style="width: 20%; text-align: center;">DESTINAÇÃO</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">AVISO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">022</td> <td style="text-align: center;">06</td> <td style="text-align: center;">ZDU</td> <td style="text-align: center;">Residência</td> <td style="text-align: center;">103087</td> </tr> </table>				QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	AVISO	022	06	ZDU	Residência	103087						
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	AVISO															
022	06	ZDU	Residência	103087															
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">TESTADA</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ÁREA DO TERRENO</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">VALOR VENAL DO TERRENO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">10,00</td> <td style="text-align: center;">250,00</td> <td style="text-align: center;">16.672,97</td> </tr> </table>		TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO	10,00	250,00	16.672,97	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">SOMA DE PONTOS</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ÁREA DA UNIDADE</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">76</td> <td style="text-align: center;">143,12</td> <td style="text-align: center;">85.746,05</td> </tr> </table>			SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO	76	143,12	85.746,05			
TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO																	
10,00	250,00	16.672,97																	
SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO																	
76	143,12	85.746,05																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">FRACÇÃO IDEAL</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">ÁREA EDIFICADA DO LOTE</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">VALOR VENAL DO IMÓVEL</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">0,6984</td> <td style="text-align: center;">204,92</td> <td style="text-align: center;">102.419,02</td> </tr> </table>		FRACÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL	0,6984	204,92	102.419,02	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">EM DOBRO</td> <td style="width: 70%; text-align: center;">TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">N</td> <td style="text-align: center;">310,57</td> </tr> </table>			EM DOBRO	TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)	N	310,57					
FRACÇÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL																	
0,6984	204,92	102.419,02																	
EM DOBRO	TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)																		
N	310,57																		
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%; text-align: center;">Este imóvel possui 02 carnês(s)</td> <td style="width: 40%; text-align: center;">VALOR DA UFESP</td> <td style="width: 30%; text-align: center;">BASE DE CÁLCULO EM UFESP - Art. 420, Lei Comp. 102/2023</td> </tr> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">35,36</td> <td style="text-align: center;">33,4030</td> </tr> </table>		Este imóvel possui 02 carnês(s)	VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - Art. 420, Lei Comp. 102/2023		35,36	33,4030	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 100%; text-align: center;">VALOR DA GIP (R\$)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">-----</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1.181,13</td> </tr> </table>			VALOR DA GIP (R\$)	-----	TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)	1.181,13					
Este imóvel possui 02 carnês(s)	VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - Art. 420, Lei Comp. 102/2023																	
	35,36	33,4030																	
VALOR DA GIP (R\$)																			

TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)																			
1.181,13																			
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)																			

0003208-24.2023.8.26.0248

CADASTRO: 5057.0607.1-6



PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA
SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA
DEPARTAMENTO DE RENDAS IMOBILIÁRIAS

IPTU 2024

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Proprietário: **ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO**
Responsável: **ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO**
CPF / CNPJ: **992.207.258-00**

R. CESAR ZOPPI 00530
JARDIM MORADA DO SOL
INDAIATUBA SP
13346-450

3 P09 / 94917

ORIENTAÇÕES DO LANÇAMENTO

COTA ÚNICA com desconto pagável somente até o vencimento.
O contribuinte poderá optar pelo pagamento parcelado.

Havendo atraso, ou pagamento insuficiente de parcela, essa será atualizada.
PARCELA EM ATRASO - Emite uma nova guia com o devido valor corrigido.
ACRESCIMOS LEGAIS, sobre o valor da parcela em atraso serão: **Multa** de 0,33% ao dia, limitando-se a 10% e **Juros** de 0,5% ao Mês. (Art.282, CTM - Lei Comp. 102/2023)

Os **BANCOS** e as **CASAS LOTÉRICAS** não estão autorizados a receber qualquer parcela deste carnê fora do exercício de lançamento. **DATA LIMITE PARA PAGAMENTO DESTE TRIBUTO: 26/12/2024.**

Após o exercício corrente, os débitos serão inscritos em Dívida Ativa, com os acréscimos legais e correção pela UFESP - Unidade Fiscal do Estado de São Paulo (Art. 371, CTM - Lei Comp. 102/2023).

Todos os direitos ficam reservados ao Município para rever, corrigir e alterar o código de zoneamento do uso e ocupação do solo e demais informações devidamente descritas neste aviso.

Nº CADASTRO	RECEITA	INSCRIÇÃO	EMIÇÃO	ALÍQUOTA	IMPOSTO CALCULADO
5057.0607.1-6	Predial	04.21.14.08.006.002	JAN/2024	1%	422,77
LOCAL DO IMÓVEL		00530		DESCONTOS	DESC. DO IMPOSTO (R\$)
R. CESAR ZOPPI		CONDOMÍNIO / EDIFÍCIO			105,69
LOTEAMENTO					DESC. APOSENTADO / NEOPLASIA (R\$)
JD. MORADA DO SOL					0,00
QUADRA	LOTE	USO E OCUP. DO SOLO	DESTINAÇÃO	AVISO	REDUÇÃO NOVOS LOTEAMENTOS (R\$)
022	06	ZDU	Residência	103088	0,00
TESTADA	ÁREA DO TERRENO	VALOR VENAL DO TERRENO		TOTAL DO IMPOSTO (R\$)	
10,00	250,00	7.200,13		317,08	
SOMA DE PONTOS	ÁREA DA UNIDADE	VALOR VENAL DA EDIFICAÇÃO		EM DOBRO	TAXA DE COL. E REM. DE LIXO (R\$)
72	61,80	35.077,06		N	134,11
FRACÃO IDEAL	ÁREA EDIFICADA DO LOTE	VALOR VENAL DO IMÓVEL		VALOR DA C/P (R\$)	
0,3016	204,92	42.277,19		-----	
Este imóvel possui 02 carnê(s)		VALOR DA UFESP	BASE DE CÁLCULO EM UFESP - ART. 420, LEI COMP. 102/2023		TOTAL LANÇADO A PAGAR (R\$)
		35,36	12.7599		451,19
* REDUÇÃO CONCEDIDA ATÉ A LIBERAÇÃO DOS LOTES PARA CONSTRUIR. (Art. 22, CTM - Lei Comp. 102/2023)					

- Dívida Ativa - CONSTAM DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA

SITUAÇÃO DO IPTU 2023 - CADASTRO Nº 5057.0607.0-8 - O IPTU do exercício 2023 possui pendências.
SITUAÇÃO EM DÍVIDA ATIVA: CONSTAM DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA

SITUAÇÃO DO IPTU 2023 - CADASTRO Nº 5057.0607.1-6 - O IPTU do exercício 2023 possui pendências.
SITUAÇÃO EM DÍVIDA ATIVA: CONSTAM DÉBITOS EM DÍVIDA ATIVA

A área construída utilizada nos cálculos de valor do imóvel será a apresentada em documento oficial disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Indaiatuba/SP que indica que o imóvel possui 204,92m².

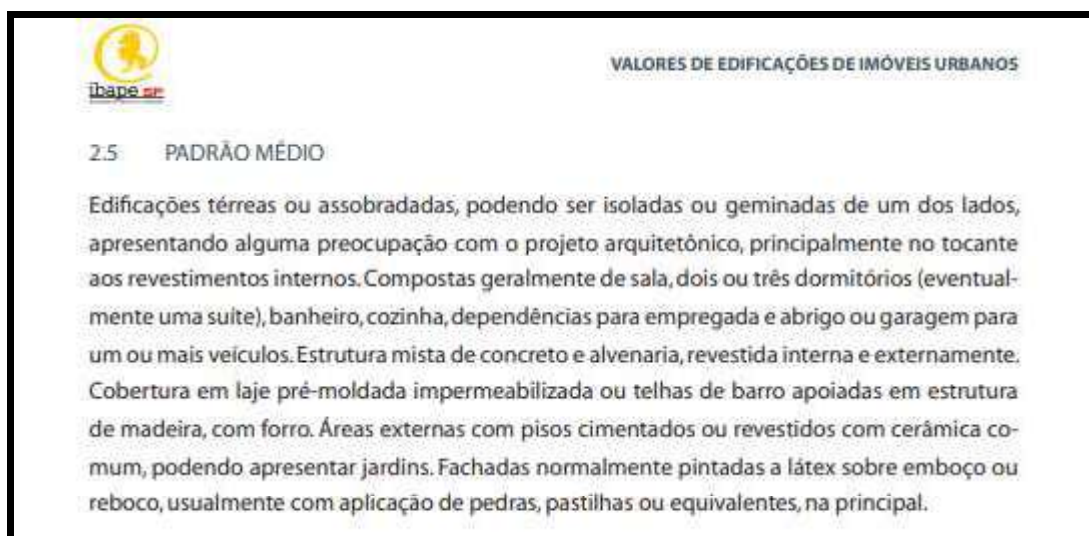
2.4. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

2.4.1. DIMENSÕES E DISPOSIÇÕES

De acordo com a matrícula imobiliária e dados cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Indaiatuba/SP, o terreno do imóvel possui área total de 250,00 m², testada com 10,00m, e 25m de profundidade, de solo seco e firme e topografia de relevo plano.

Sob o lote de terreno, foi edificado um prédio residencial térreo, e nos fundos do terreno uma edícula com pavimento térreo e pavimento superior independentes.

As edificações são de padrão construtivo classificado pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Perícias em Engenharia como padrão médio.



A área construída total do imóvel é de 204,92m², conforme dados cadastrais disponibilizados pela Prefeitura de Indaiatuba/SP.

De acordo com a vistoria interna, o imóvel possui sala, sala de jantar, cozinha, dois banheiros, e três dormitórios. Garagem coberta.

Na edícula, no piso térreo como no piso superior possui um dormitório, banheiro e sala, sendo que o pavimento superior da edícula é acessado por uma escada externa.

O estado de conservação do imóvel, conforme vistoria realizada, enquadra-se na categoria E, necessitando de reparos simples, de acordo com o Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias em Engenharia IBAPE.

Quadro 1 – Estado de Conservação – Ec			
Ref.	Estado da Edificação	Depreciação (%)	Características
A	Nova	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
B	Entre nova e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
C	Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
D	Entre regular e necessitando de reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
E	Necessitando de reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.

2.4.2. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

O bairro Jardim Morada do Sol, de zoneamento misto, com predominância de imóveis residenciais de simples padrão

0003208-24.2023.8.26.0248

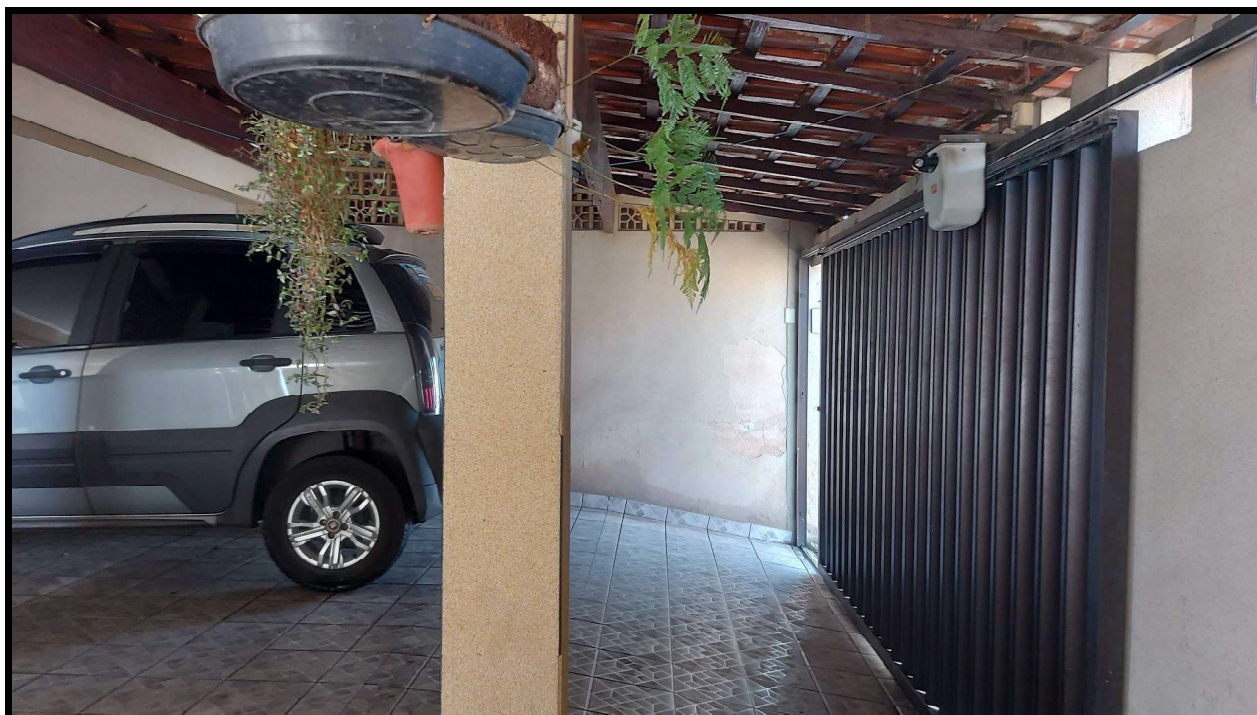
construtivo, conta com comércios e serviços de pequeno e médio porte.

O bairro dispõe de todos os melhoramentos públicos tais como ruas asfaltadas, iluminação pública, calçamento com sarjeta, rede de distribuição de água, coleta de esgoto e de águas pluviais, rede de telefonia e serviço de correio.

3. LEVANTAMENTO FOTOGRÁFICO

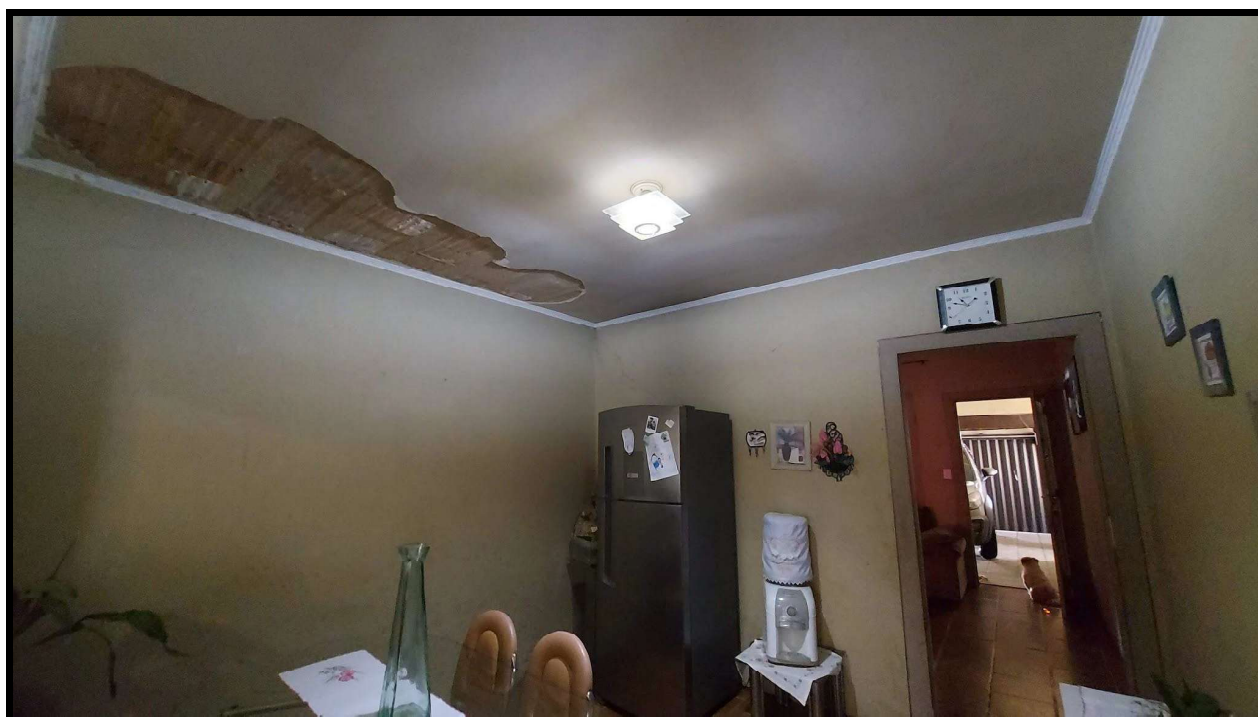
Para melhor caracterizar os diversos aspectos apontados no presente parecer técnico, bem como exemplificar as características do objeto desta avaliação, procedemos levantamento fotográfico no local, em 28/08/2024.





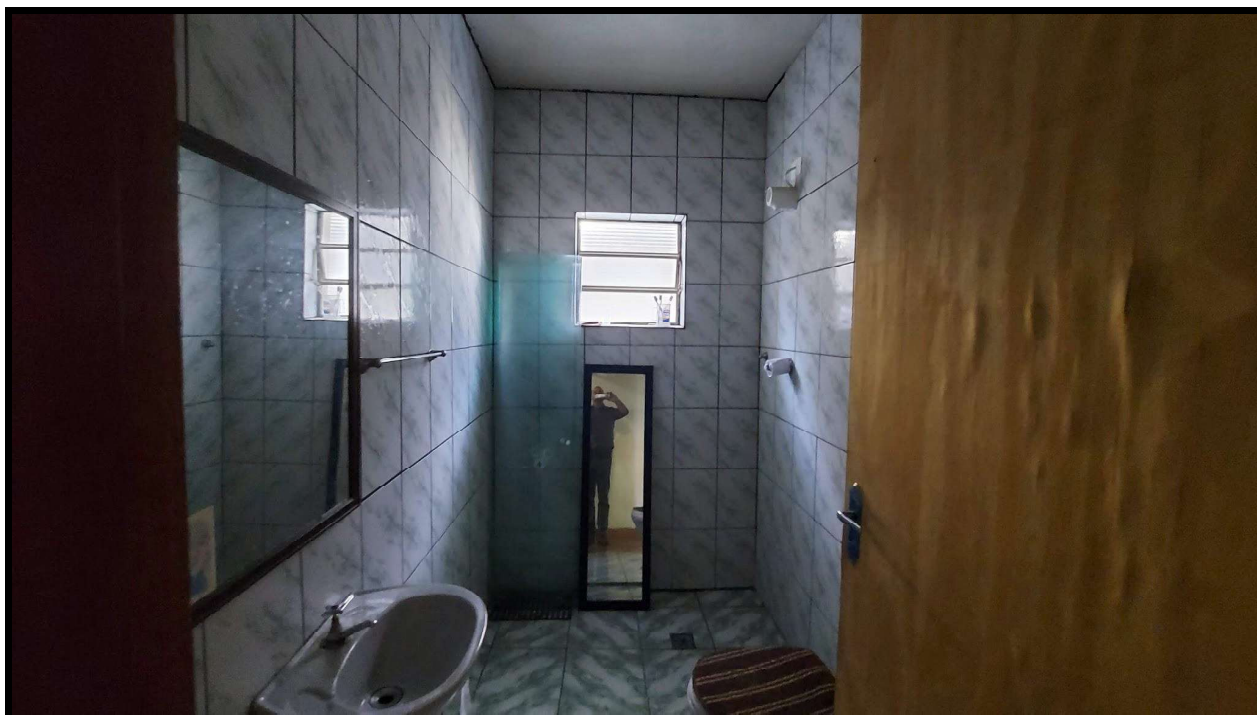
Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891
phbs123@gmail.com CONTRO

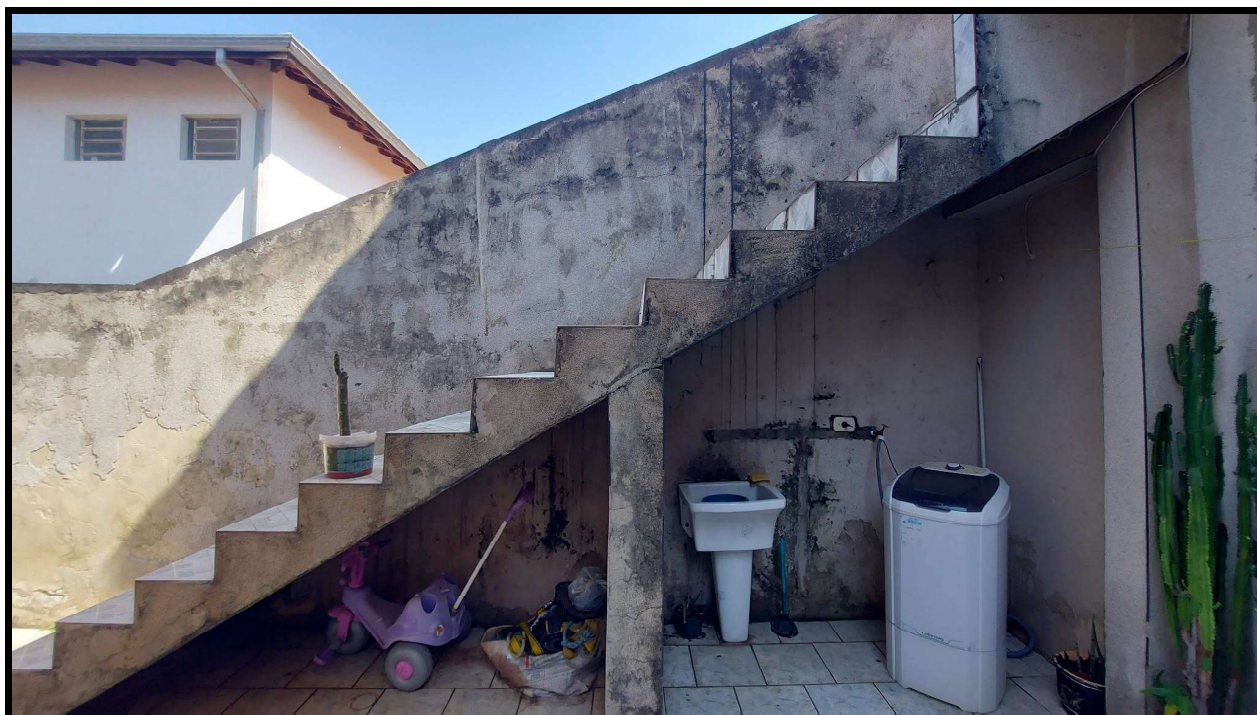
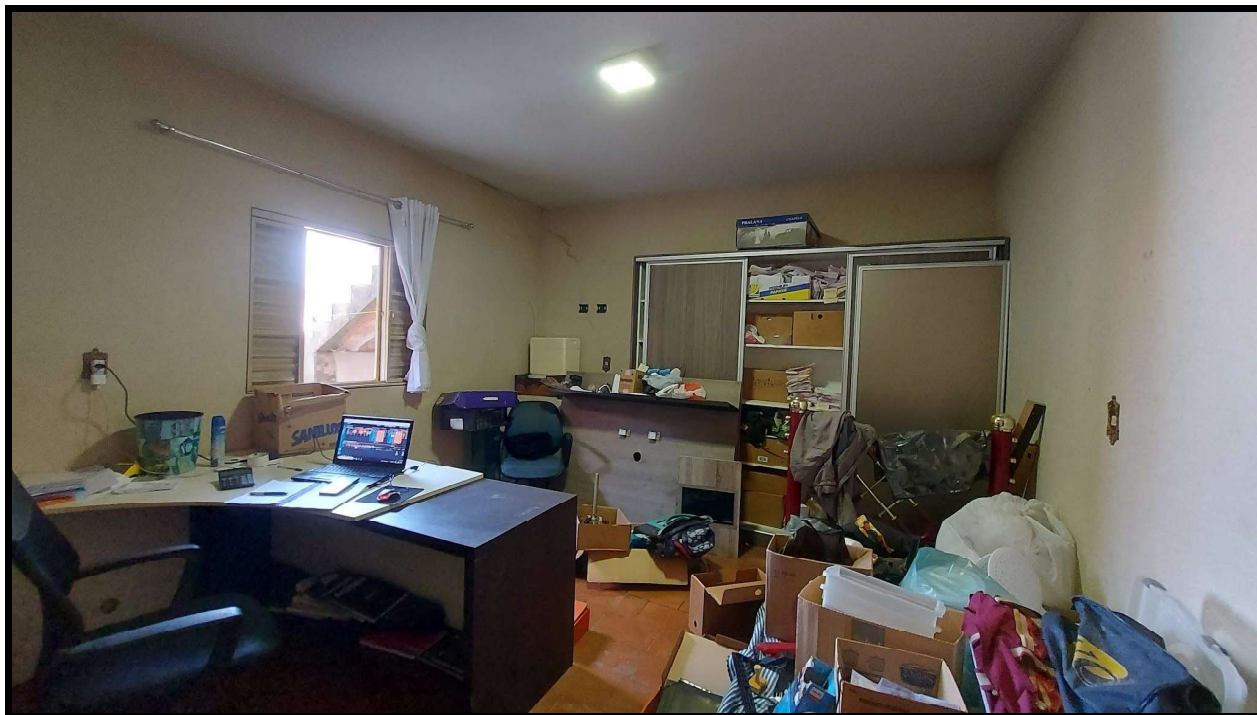
15



Engº. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891
phbs123@gmail.com CONTRO

17







4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

4.1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Para calcularmos o valor do imóvel, procedeu-se à pesquisa, no bairro Jardim Morada do Sol, município de Indaiatuba/SP, por imóveis residenciais de padrão médios, com características similares ao avaliando, disponibilizados à venda.

Para o cálculo do valor do imóvel, durante a fase de pesquisa de mercado, foram coletados elementos comparativos suficientes para possibilitar a utilização do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para determinar o valor de venda do imóvel.

Os fatores que influenciam os valores do metro quadrado deste imóvel são:

a) VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço da oferta pela respectiva área do comparativo;

b) FATOR OFERTA: será adotado um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado dos elementos comparativos, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento de eventuais compras;

Nas ofertas imobiliárias incidem descontos em virtude da oferta, procura e negociação. Este critério foi considerado nesta avaliação pelo fator "OFERTA", com fator de 0,90

Assim sendo, foram coletados 06 (seis) elementos comparativos que culminaram no seguinte relatório de avaliação.

4.4. TRATAMIENTO MATEMÁTICO ESTATÍSTICO

Número de amostras (Ud):	6.00
Grau de liberdade (Ud):	5.00
Menor valor homogeneizado (R\$/m²)	2025.00
Maior valor homogeneizado (R\$/m²)	3508.47
Somatório dos valores homogeneizados (R\$/m²)	17131.82
Número de intervalos de classe (Ud)	4.00
Amplitude de classe (R\$/m²)	370.87
Amplitude total (R\$/m²)	1483.47
Média aritmética (R\$/m²)	2855.30
Mediana (R\$/m²)	2970.75
Desvio médio (R\$/m²)	521.55
Desvio padrão (R\$/m²)	610.77
Variância (R\$/m²) ^ 2	373038.59

Onde:

a) Grau de liberdade = $N - 1$:

Sendo:

N = Número de amostras.

b) Somatório dos valores homogeneizados = $V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados.

c) Amplitude total = Maior valor homogeneizado - Menor valor homogeneizado

d) Número de intervalos de classe = $1 + 3,3219 \times \log(N)$

Sendo:

N = Número de Amostras.

e) Amplitude de classe = At / Ni

Sendo:

At = Amplitude total;

Ni = Número de intervalos de classe.

f) Média Aritmética = $(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n)) / N$

Sendo:

N = Número de Amostras.

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

g) Desvio Médio = $(| V(1) - M | + | V(2) - M | + | V(3) - M | + \dots + | V(n) - M |) / N$

Sendo:

$V(n)$ = Valores homogeneizados;

M = Média Aritmética;

i) Variância = $\left[\left(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n) \right) - \left(\left(V(1) + V(2) + V(3) + \dots + V(n) \right) / N \right)^2 \right] / (N-1)$

Sendo:

Vh(n) = Valores homogeneizados;

N = Número de amostras;

Testa os extremos do grupo de amostras eliminando os dados discrepantes (outlier).

n	d / s crítico	n	d / s crítico
1	---	16	2,16
2	---	17	2,18
3	---	18	2,20
4	1,54	19	2,22
5	1,65	20	2,24
6	1,73	21	2,26
7	1,80	22	2,28
8	1,85	23	2,30
9	1,91	24	2,31

D/S Crítico (Tabela de "CHAUVENET") = 1,73 ρ / n=6

4.5.1) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS ELEVADO

$$D/S \text{ calc.} = (\text{Maior Valor} - \text{Média}) / \text{Desvio Padrão}$$

D/S calc. para o MAIOR valor = 1,07

4.5.2) TESTANDO A AMOSTRA DE VALOR MAIS REDUZIDO

$$D/S \text{ calc.} = (\text{Média} - \text{Menor Valor}) / \text{Desvio Padrão}$$

D/S calc. para o MENOR valor = 1,36

4.5.3) (D/S Menor $\leq$ D/S Crítico e D/S Maior $\leq$ D/S Crítico)

TODAS AS AMOSTRAS SÃO VÁLIDAS

4.6. VALOR DO IMÓVEL

Considerando as análises feitas, conclui-se que o valor de venda do imóvel é:

$$\text{Valor Total (R\$)} = \text{Valor Arbitrado (R\$/m}^2 \text{)} \times \text{Área constr. (m}^2 \text{)}$$

sendo:

- Valor Arbitrado (R\$/m²) = 2.855,30

- Área construída (m²) = 204,92

Valor Total (R\$) = 2.855,30 x 204,92 = 585.108,83

Arredondando, temos

Valor Total (R\$) = R\$ 585.000,00

5. ENCERRAMENTO

Encerramos o presente parecer técnico com 36 (trinta e seis) páginas, 19 (dezenove) fotografias que compõem a vistoria técnica e 03 (três) anexos que complementam as informações e conclusões aqui relatadas.

São Paulo, 19 de Setembro de 2024

R K Singh

Engº. Paulo Henrique Bernardes
CREA - 5060517224
CORRETOR DE IMÓVEIS - CRECI - 173648/SP
PERITO AVALIADOR - CNAI - 21891



fls. 149

Protocolo: 439.923 - Matrícula: 11523 - Pág.: 1 de 4

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE INDAIATUBA - SP

— matricula
11.523

ficha —
01 —

Indatutuba, 06 de janeiro de 1981.

IMÓVEL: Um lote de terra sob nº 06 da quadra 22 do loteamento denominado JARDIM MORADA DO SOL, nesta cidade e comarca de Indaítuba, com 250,00 m², medindo 10,00 m de frente para a Rua 09, igual medida nos fundos, onde divide com o lote 30, por 25,00 m de frente aos fundos de ambos os lados dividindo de um lado com o lote 05 e de outro com o lote 07

Proprietária: IMOBILIÁRIA INTERMARK LTDA., com sede em São Paulo na Rua Ibiatê nº 52, inscrita no CGO sob nº 45.956.279/0001.

Título Aquisitivo: R 1/7430 sendo o loteamento objeto do R 3/7430, Insc. Cad. 5057-0607-0, O Esc. Hab. [assinatura] (Natanzeal A. Lopes Ferreira), O Oficial Maior, [assinatura] (Luiz Berim).

RL/11.523, Indaiatuba, 06 de janeiro de 1981. Prom. vendedora:
 IMOBILIÁRIA INTERMARK LTDA., acima qualificada. Prom. comprador:
 LOURIVAL RODRIGUES, brasileiro, operário, casado com
 Neusa Maria Bruzon Rodrigues, residente nesta cidade, na --
 Rua 15 nº 118, portador do RG sob nº 9.387.547 e 824257609/
 49. ÔNUS: COMPROMISSO DE VENDA E COMPRA. Forma do Título:
 Contrato particular nº 562, datado de Indaiatuba, em 02 de
 maio de 1980. Valor: R\$ 15.000, que será pago da seguinte
 forma: 10 pagamentos de R\$ 800, 10 de R\$ 800, 10 de R\$ 980
 10 de R\$ 1.070, 10 de R\$ 1.175, 10 de R\$ 1.375 e 10 de R\$...
 1.500, vencendo-se o primeiro 30 dias a contar da data do
 contrato. O Esc. M.º Nataniel Ap. (Nataniel Ap. Lopes Pereira)
 Oficial Maior, Luiz Beriam).

AV2/11.523. Indaiatuba, 16 de dezembro de 1.985. Por escritura de 29 de outubro de 1.981, lavrada no 1º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Campinas (Livro 866 fls.296) verificase que a SÓ LOTES EMPREENDIMENTOS S/C LTDA, incorporou a Imobiliária Intermark Ltda. O Esc. Hab. Natanael Aparecido Lopes Pereira. O Of. Maior, Imiz Beriam. --

R3/11.523. Indaiatuba, 16 de dezembro de 1.985. Por instrumen-
to particular datado de Indaiatuba em 10 de setembro de 1.982
verifica-se que LOURIVAL RODRIGUES, RG 9.387.547-SP e sua mu-
lher NEUSA MARIA BRUZZON RODRIGUES, RG nº7.302.777-SP, brasi-
leiros, industriários, residentes nesta cidade, na Rua 15 de
Novembro nº118, CIC nºs 824.257.608-49 e 539.648.888-34, cede-
ram e transferiram a JUSCELINO GOMES LOPES, casado com Cleuza
Madalena de Jesus Lopes, pelo preço de R\$ 75.000, todos os di-

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registadores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash f92629f1-35cd-4055-b474-bc16a6dcd5cb

Portillo and Hildebrand

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISMAEL GIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2023 às 09:06, sob o número WIDU23701562822. Para conferir o original, acesse o site <https://eajc.jus.br/assinaturas-eletronicas/doc/sign/verificacao.aspx?numero=23701562822&codigo=XXVQW11>, ou entre em contato com o contato técnico 0800 041 0630.

0003208-24.2023.8.26.0248

fls. 150

Protocolo: 439.923 - Matrícula: 11523 - Pág.: 2 de 4

matrícula	ficha
11.523	01

Os direitos e obrigações decorrentes de compromisso que possuam com a SÓ LOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA., relativamente à aquisição do imóvel descrito nesta matrícula. O Esc.Hab. Natanael Aparecido Lopes Pereira (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam)

R4/11.523. Indaiatuba, 16 de dezembro de 1.985. Por escritura de 16 de setembro de 1.985, lavrada no 4º Cartório de Notas e Ofício de Justiça de Campinas (Livro 384 fls.62) verifica-se que SÓ LOTES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/C LTDA. com sede em Campinas, na Rua José Paulino nº1.332, inscrita no CGC.MF sob nº51.876.647/0001-12, vendeu a JUSCELINO GOMES LOPES, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com Cleusa Madalena de Jesus Lopes, industrial, RG 11.236.627-SP e CIC 047.771.742/04, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Seis nº340, Jardim Morada do Sol, pelo preço de Cr\$ 75.000 o imóvel descrito nesta matrícula. Os contratantes consideram cumprido o compromisso objeto do R1/11.523. O Esc.Hab. Natanael Aparecido Lopes Pereira (Natanael Aparecido Lopes Pereira). O Of. Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).

AV5/11.523. Indaiatuba, 08/07/88. Conforme Auto de Vistoria - 147/86, expedido pela P.M.I. em 24/06/86, verifica-se que no imóvel descrito nesta matrícula Juscelino Gomes Lopes construiu o prédio residencial nº530, da Rua Cesar Zoppi (antiga Rua 09), com 80,25m2 de área construída (Processo 1632/85). Foi apresentada em Cartório a Certidão Negativa de Débito nº. 771289, expedida pelo IAPAS, agência Local em 12/06/88. A construção foi estimada em Cr\$ 95.221,00. PROTOCOLADO E MICROFILMADO SOB Nº 56.327. O Esc.Hab. Natanael Ap. Lopes Pereira (Natanael Ap. Lopes Pereira). O Of. Maior, Luiz Beriam (Luiz Beriam).-

R6/11.523. Indaiatuba, 08/07/88. Por escritura de 11/05/89, lavrada no 4º Cartório de Notas de Campinas (Lº 392 fls.300), verifica-se que JUSCELINO GOMES LOPES, industrial, RG nº. 11.236.627-SP e s/m CLEUSA MADALENA DE JESUS LOPES, do lar, - RG 16.124.844-SP, brasileiros, casados no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, CIC em comum nº.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash B2629f1-35cd-4055-b474-bc66a6dcd5cb

Certidão emitida pelo SREI
Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISMAEL GIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2023 às 09:06 sob o número WIDU23701562822
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pafronta/comferenciaDocumento.do>, informe o processo 0003208-24.2023.8.26.0248 e código x0XMQh11.

0003208-24.2023.8.26.0248

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
DE INDAIATUBA — SP

matricula
11.523

ficha
02

Indaiatuba, 08 de julho de 19 88.

nº 047.771.742-04, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Genaro França nº338 - Jardim Morada do Sol, venderam a ANTONIO BERTO DE SIQUEIRA NETO, brasileiro, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77 com Maria Sônia Menezes Berto de Siqueira (brasileira, do lar), encarregado de zircagem, RG 10.603.808-SP e CIC 992.207.258/00, residente e domiciliado nesta cidade, na Rua Cezar Zoppi nº530- Jardim Morada do Sol, pelo preço de Cr\$ 22.200,00, o imóvel - descrito nesta matrícula, PROTOCOADO E MICROFILMADO SOB Nº 56.328. O Esc.Hab. Natanael Ap.Lopes Pereira. O Of.Maior, Luiz Beiriam.

Para verificar a autenticidade, acesse <https://registradores.onr.org.br/validacao.aspx> e digite o hash 192629f1-35cd-4055-b474-bcf6a6d0f5cb

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por ISMAEL GIL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 29/11/2023 às 09:06, sob o número WIDU237013-2023-00002208-24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/validacao/documento/192629f1-35cd-4055-b474-bcf6a6d0f5cb>

saar

Serviço de Atendimento

Certidão emitida pelo SREI

Eng°. Paulo Henrique Bernardes - CREA 5060517224 / CRECI 173648/SP - CNAI 21891
phbs123@gmail.com CONTROLE: 4050/24

31

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por MIRELLA D ANGELO CALDEIRA FADEL e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 20/09/2024 às 11:17, sob o número WIDU24701232424-2023-00002208-24. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/validacao/documento/192629f1-35cd-4055-b474-bcf6a6d0f5cb>

ANEXO 2 - FICHA CADASTRAL DO IMÓVEL

19/09/2024, 20:01



Prefeitura Municipal de Indaiatuba

PREFEITURA MUNICIPAL DE INDAIATUBA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO URBANO E ENGENHARIA

DEPARTAMENTO DE POSTURAS MUNICIPAIS

FICHA DO IMÓVEL

DADOS PRINCIPAIS

N.º Cadastro: 5057.0607.0-8

Insc. Cadastral: 04.21.14.08.006.001

Receita: PREDIAL

Imóveis Relacionados: 5057.0607.0-8 | 5057.0607.1-6

LOCALIZAÇÃO

Logradouro 1: R CESAR ZOPPI

Logradouro 2:

Complemento:

Matrícula Reg. Imóveis: 0011523

Zona: ZONA DE DINAMIZAÇÃO URBANA

Edif./Cond.:

Loteamento: JD MORADA DO SOL

Data de Registro: 08/07/1988

Área Unid.: 143,12

Número: 00530

Lote: 06

Quadra: 022

Área tot. edif.: 204,92

Área terr.: 250,00

RESUMO

Aprovações: 1

Alvarás: 0

Habite-ses: 1

Multas: 0

Desmembramento/Unificação: NENHUM

Passível de desdobro: SIM. OS LOTES RESULTANTES DEVERÃO TER ÁREA MÍNIMA DE 125,00 M² E TESTADA MÍNIMA DE 5,00 M.

Caso existam construções sobre o lote, elas não podem interferir no desmembramento. Os imóveis com frente para a Av. Eng. Fábio Bamabé (marginal direita e esquerda) deverão obedecer área mínima de 250,00m2 de lote resultante com testada mínima de 12,00m. O teor desta consulta é meramente informativo, não valendo como certidão ou documento público. Caso seja constatada qualquer divergência de dados, solicitamos entrar em contato com a Secretaria de Engenharia.

Via sanitária: NÃO

USO DE SOLO

Categorias permitidas

RU

RESIDENCIA UNIFAMILIAR

RMV

RESIDENCIA MULTIFAMILIAR VERTICAL

NR3

NÃO RESIDENCIAL 3

NR2

NÃO RESIDENCIAL 2

NR1

NAO RESIDENCIAL 1

RMH

RESIDENCIA MULTIFAMILIAR HORIZONTAL

Observações

RESTRIÇÕES URBANÍSTICAS DE LOTEAMENTO

<https://www.indaiatuba.sp.gov.br/imprimir/ficha-do-imovel/>

1/2

0003208-24.2023.8.26.0248

ANEXO 3 - ELEMENTOS COMPARATIVOS

•Elemento comparativo 01

Casa à venda, 3 quartos, 1 suíte, Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP

Descubra sua Nova Residência na Morada do Sol!

Seja bem-vindo a este charmoso lar situado na Morada do Sol, onde o conforto encontra a conveniência em uma localização imbatível. A poucos passos do Center Jeans, supermercados, padarias, farmácias e postos de combustível, esta casa oferece tudo o que você precisa para viver bem.

Link do anúncio de venda

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/35002/casa-3-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>

•Elemento comparativo 02

Casa à venda, 2 quartos, 1 suíte, 4 vagas, Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP

Estuda Permuta

(14) Casa a venda com 02 dormitórios em terreno de 250 m e com edícula nos fundos no Jardim Morada do Sol em Indaiatuba/SP

Linda casa a venda no Jardim Morada do Sol em Indaiatuba/SP, o imóvel da frente possui 01 cozinha com armários planejados e sala de jantar com dois ambientes, sala de visita, 02 dormitórios, sendo 01 suíte e 01 banheiro social e 04 vagas de garagem cobertas. E a edícula dos fundos possuía 01 sala e cozinha em dois ambientes, 01 banheiro grande, 01 lavanderia grande e uma varanda grande.

Link do anúncio de venda

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/34424/casa-2-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>

0003208-24.2023.8.26.0248

•Elemento comparativo 03

visão (19) 3801-8190 Meus Favoritos

26084 Código	3 Quartos	1 Suíte	3 Banheiros	148 M² Privativos	250 M² Totais	93 Visualizações
-----------------	--------------	------------	----------------	----------------------	------------------	---------------------

Casa à venda, 3 quartos, 1 suíte, Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP

Linda casa para venda em Indaiatuba, com excelente acabamento, bem ampla e confortvel. Conta com 3 dormitórios sendo 1 suíte com moveis planejados e hidromassagem, 3 banheiros, sala ampla, sala ampla, rea de serviço cozinha com moveis planejados, churrasqueira de alvenaria e garagem. O imóvel conta com sistema de cmeras de segurança residencial, portas e janelas de alumínio da marca Sasazaki e sistema de aquecimento de gua por energia solar. A localizaço é próxima ao parque ecológico, UPA, açougue, padarias e de fcil acesso para as rodovias.

Link do anúncio de venda

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/26084/casa-3-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>

•Elemento comparativo 04

visão (19) 3801-8190 Meus Favoritos

20256 Código	4 Quartos	1 Suíte	1 Banheiro	5 Vagas	250 M² Totais	152 Visualizações
-----------------	--------------	------------	---------------	------------	------------------	----------------------

CASA A VENDA NO JD. MORADA DO SOL, TERRENO DE 250 M

CA07587 - CASA AT. 250 M2 AC. 200 M2 C/ 04 DORM, 01 SUITE, SALA, COZ, WC, AS, CHURRASQUEIRA, GARAGEM P/ 05 CARROS. POSSUI INTERFONE, MINI POMAR.

Link do anúncio de venda

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/20256/casa-4-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>

0003208-24.2023.8.26.0248

•Elemento comparativo 05

visão (19) 3801-8190 Meus Favoritos

34778	2	1	4	120 M ²	250 M ²	180
Código	Quartos	Banheiro	Vagas	Privativos	Totais	Visualizações

Ninguém esquece esse imóvel! Ele já recebeu 180 visualizações.

Casa à venda, 2 quartos, 4 vagas, Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP

Essa casa parece ser uma verdadeira alegria em um bairro movimentado! Com um terreno espaçoso de 250 metros, oferece muito espaço para desfrutar. Os 2 quartos são ideais para acomodar uma família ou ter um quarto extra para visitas. A sala e a cozinha certamente são os pontos de encontro, e a despensa e a lavanderia são detalhes práticos.

Link do anúncio de venda

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/34778/casa-2-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>

•Elemento comparativo 06

visão (19) 3801-8190 Meus Favoritos Anu

17548	7	1	5	1	240 M ²	125 M ²	152
Código	Quartos	Suíte	Banheiros	Vaga	Privativos	Totais	Visualizações

Ninguém esquece esse imóvel! Ele já recebeu 152 visualizações.

Casa à venda, 7 quartos, 1 suíte, 1 vaga, Jardim Morada do Sol - Indaiatuba/SP

Link do anúncio de venda

<https://visaoimoveisindaiatuba.com.br/imovel/17548/casa-7-quartos-jardim-morada-do-sol-indaiatuba/>



Cálculo de Atualização Monetária

Dados básicos informados para cálculo

Descrição do cálculo

Valor Nominal

R\$ 585.000,00

Indexador e metodologia de cálculo

TJSP (INPC/IPCA-15 - Lei 14905) - Calculado pro-rata die.

Período da correção

01/09/2024 a 01/06/2025

Dados calculados

Fator de correção do período

273 dias

1,044824

Percentual correspondente

273 dias

4,482352 %

Valor corrigido para 01/06/2025

(=)

R\$ 611.221,76

Sub Total

(=)

R\$ 611.221,76

Valor total

(=)

R\$ 611.221,76[Retornar](#) [Imprimir](#)